

Technische vragen die bij voorkeur beantwoord worden in de technische sessie op di 23 april of na afloop schriftelijk worden nagestuurd:

CDA:

VRAAG: Zijn er ondanks de verruimende werking van deze nieuwe huisvestingverordening nog andere beperkingen waar inwoners tegenaan kunnen lopen, denk bv. aan de bestemmingsplannen, ruimtelijke kaders, e.d.;

ANTWOORD: In de huidige situatie bepaalt het bestemmingsplan op welke locaties wonen is toegestaan, inclusief de mogelijkheid van onzelfstandige woonruimte tot 4 personen per pand. Het bestemmingsplan bepaalt tevens waar afwijkende woonvormen zijn toegestaan zoals wonen met zorg, woonwagens, woonboten, studentenwoningen etc.

Recent is daar nog bijgekomen de mogelijkheid om doelgroepen (sociaal/betaalbaar/PO) vast te leggen in het bestemmingsplan zoals nu voorgesteld in het ontwerpbestemmingsplan Maasterras.

Binnen die ruime mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kan de huisvestingsverordening die ruimte nader inkaderen met vergunningen. Bijvoorbeeld een vergunning voor onzelfstandige woonruimte voor maximaal 2 personen of zelfs een weigering van een vergunning als daarmee het leefmilieu wordt aangetast. De beperkingen zijn dus eerder andersom. De huisvestingsverordening beperkt de ruimte die het bestemmingsplan biedt. Sommige beperkingen worden in de nieuwe huisvestingsverordening verruimd, ofwel 'minder beperkend'.

VRAAG: Heeft de nieuwe omgevingswet nog invloed/uitwerking op dit soort verordeningen en op aanvragen van inwoners?

ANTWOORD: Bij het opstellen van omgevingsplan (dat doen we overigens niet in een keer voor de hele stad maar steeds per gebied of thema) gaan we uit van een beleidsneutrale omzetting. De systematiek van ruime planologische mogelijkheden in het omgevingsplan die ingeperkt wordt door de huisvestingsverordening willen we behouden.

Dat is alleen anders als er politiek of bestuurlijk een wens ligt om het omgevingsplan aan te scherpen of juist verder te verruimen. In dat geval is er een mogelijkheid dat we delen uitwisselen tussen de huisvestingsverordening en het omgevingsplan. Wat dat betreft geeft de Omgevingswet de gemeente meer vrijheid. Daar zit wel een grens aan. Regels met het motief 'reguleren van schaarste aan goedkope woonruimte op de woningmarkt', mogen niet in het omgevingsplan opgenomen worden.

VRAAG: Wat zijn de risico's van het meer ruimte geven aan verkamering /splitsing voor de leefbaarheid en hoe gaan we dat beheersen?

ANTWOORD: Woningssplitsing en verkamering geven risico's voor de leefbaarheid op straat- en op buurtniveau:

- Het splitsen van woonpanden leidt tot een intensivering van het ruimtegebruik. Het verregaand opdelen van zelfstandige woningen leidt tot een toename van kleine huishoudens in dichtbebouwde buurten.
- Dit kan niet alleen leiden tot een verhoogde parkeerdruk, maar bijvoorbeeld ook tot onderlinge geluidsoverlast in en om de woningen.

- Ook is er verminderde betrokkenheid bij de buurt. Door een beperkter verblijfsduurperspectief steken huurders van kamers of etages vaak minder energie in de wijk.

We kunnen dit beheersen door enerzijds verkamering te beperken middels de quoteringsregeling en anderzijds excessen qua overlast / uitbuiting, etc. streng te handhaven met de Verhuurverordening (Wet goed verhuurderschap)

VRAAG: Kan het mogelijk gemaakt worden om tijdelijke vergunningen af te geven voor verkamering?

ANTWOORD: Tijdelijke vergunningen voor verkamering worden in sommige gemeenten toegepast wanneer ouders voor hun studerende kind en medestudenten een huis willen kopen. Zo'n vergunning geldt dan voor 5 jaar en 1 van de ouders vraagt hem aan.

Een andere mogelijkheid is om tijdelijke vergunningen af te geven voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Een tijdelijke vergunning betekent echter ook dat de verhuurder niet kan werken met huurcontracten voor onbepaalde tijd. En dat is minder wenselijk.

PvdD:

VRAAG: Wij krijgen graag een beeld bij het aantal studentenhuizen dat op dit moment in theorie gerealiseerd zou kunnen worden. Hoeveel huisnummers telt de Voorstraat en hoeveel daarvan zouden mogen worden omgezet tot studentenhuizen, bij zowel het maximum van 2% als van 3%? En hoeveel tot onzelfstandige woonruimten verkamerde woningen telt die straat op dit moment?

ANTWOORD: De beantwoording van deze vraag vergt tijd voor onderzoek. Deze vraag wordt daarom zo spoedig mogelijk schriftelijk beantwoord.

VRAAG: Het raadsvoorstel geeft aan dat de regels over B&B's als betuttelend, bureaucratisch en niet-handhaafbaar worden ervaren. Toch lijken ze niet te worden aangepast of afgeschaft. Waarom wordt hier niet voor gekozen?

ANTWOORD: Het voorstel is ze aan te passen (versoepelen) door het percentage en maximale oppervlakte open te laten. De eis om zelf in de woning te wonen wordt wel gehandhaafd.

VRAAG: Hoe moeten wij het woord "gemiddeld" begrijpen in de zin "Een huurder heeft gemiddeld minimaal 12 m2 aan woonruimte" (onder 9.3.2)?

ANTWOORD: Het woord gemiddeld kan bij nader inzien worden geschrapt in deze context.

VVD:

VRAAG: Hoe kunnen we omgaan met regiobinding bij uitstroom uit instellingen?

ANTWOORD: Regiobinding is nu een vereiste om in aanmerking te komen voor voorrang. Veel mensen komen niet in aanmerking omdat zij volgens de definitie geen regiobinding hebben.

Bijvoorbeeld: iemand die geboren en getogen is in Dordrecht, maar is getrouwd en verhuisd naar een andere stad kan, als het huwelijk misloopt, niet terecht in Dordrecht. Volgens de definitie heeft deze persoon dan geen regiobinding. We stellen voor om de definitie van 'regiobinding' aan te passen en het begrip 'regiobinding' ruimer te formuleren.

VRAAG: Wat is de situatie als niet de gehele regio dezelfde uitgangspunten vaststelt voor de huisvestingsverordening vaststelt?

ANTWOORD: Dat is een onwerkbare situatie voor wat betreft de voorrangsregeling en het contingent voor 'verlaten instelling'. De hoofdstukken over deze onderwerpen moeten in elke huisvestingsverordening binnen de regio identiek zijn. Ten aanzien van de overige uitgangspunten kan de huisvestingsverordening lokaal verschillen.

VRAAG: Wat is het geprognoseerd percentage woningen dat met voorrang dan wel bemiddeling wordt verstrekt, in de voorgestelde uitgangspunten?

ANTWOORD: Het totaal aantal woningen zal ongeveer gelijk blijven. Alleen voor de regeling 'verlaten instelling' komt er een contingent van een vooraf vastgesteld aantal woningen dat regionaal (inclusief Molenlanden en Gorinchem) wordt verdeeld. Deze woningen worden via directe bemiddeling toegewezen. In 2023 was het percentage 'voorstromers' 29,6%. De prognose is dat dit met de voorgestelde uitgangspunten ongeveer gelijk blijft.

VRAAG: Is een uitbreiding dan wel verplaatsing van de maatregelen van de wbmppg naar Dordt-west onderzocht?

ANTWOORD: Dit is onderzocht. Hiervoor moet echter een geheel nieuwe aanvraag worden gedaan bij het ministerie van VROM. De huidige aanvraag loopt tot en met 2026. Als we dit willen kunnen we een aanvraag doen in 2025, met ingangsdatum 2026.

VRAAG: Wat is de reden dat in de overgangsregeling punten worden toegekend aan woonduur? Wat is het doel achter de overgangsregeling?

ANTWOORD: Deze vraag komt voort uit de bijlage 'Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling Drechtsteden 2023'. Er worden in de overgangsregeling punten toegekend aan woonduur, omdat in het verleden woonduur en inschrijfduur gezamenlijk bepalend waren voor de volgorde van toewijzing van de woning. De corporaties willen af van de woonduur en alleen nog op basis van inschrijfduur woningen toewijzen. Ter compensatie van huidige huurders met een lange woonduur, is de woonduur in jaren omgezet naar maanden extra inschrijftijd (1 jaar woonduur is 1 maand inschrijfduur). Het bepalen van de rangorde op basis van zuivere inschrijfduur zou moeten ingaan op 1 januari 2025.

VRAAG: Wat betekent max 30% woningen wanneer deze wordt overschreden? Worden er dan de rest van het jaar geen woningen met voorrang meer verstrekt? In geval van teveel vraag, wie gaat dan voor, binnen de voorrangsregeling?

ANTWOORD: Het percentage is mede afhankelijk van het aantal woningen dat vrijkomt en wordt altijd achteraf bepaald. Als er weinig woningen vrijkomen zal het percentage wat hoger liggen. Als er veel woningen vrijkomen ligt het percentage relatief lager. Het ligt anders met het nieuwe contingent voor 'verlaten instelling'. Daarvoor wordt jaarlijks een aantal woningen vastgesteld. Komen we woningen tekort of houden we over, dan wordt het aantal het jaar daaropvolgend bijgesteld.

VRAAG: Wat zijn de conclusies en bevindingen van de evaluatie van de opkoopbescherming?

ANTWOORD: Deze vraag wordt zo spoedig mogelijk schriftelijk beantwoord.

VRAAG: Wat is de argumentatie en onderbouwing om in Dordt-West de verhuurvergunning in te willen voeren?

ANTWOORD: In Dordt-West loopt het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid. Om hiermee gelijk op te lopen willen we de huren en het gedrag van particuliere verhuurders 'reguleren'.

VRAAG: Wat is de argumentatie en onderbouwing om een verhuurvergunning voor arbeidsmigranten in te willen voeren?

ANTWOORD: Hiermee kunnen we sturen op kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten met voorwaarden voor het maximaal aantal personen per woonruimte, de grootte van de privé-ruimte, voorzieningen voor hygiëne en voor het bewaren en bereiden van voedsel. Daarnaast kunnen we hiermee excessen zoals uitbuiting en/of de huur koppelen aan het arbeidscontract tegengaan.

VRAAG: Hoeveel locaties voor toeristische verhuur zouden worden geraakt door de nieuwe regels die worden voorgesteld?

ANTWOORD: De beantwoording van deze vraag vergt wat tijd voor onderzoek. Deze vraag zal dan ook zsm schriftelijk worden beantwoord.

De in de tool aangegeven politieke vragen worden meegenomen in de oordeelsvormende commissie:

CDA:

- Wordt er voldoende mogelijkheid/ruimte gegeven voor:

o Woningsplitsing

o Kamerverhuur

o Mantelzorgwoningen in de achtertuin e.d.

- Willen we daklozen die geen 'instellingsverlater' dezelfde urgentie geven als zij die dat wel zijn?

PvdD:

- Moeten de regels voor B&B's worden versoepeld of afgeschaft?